

16  
14



**JDO. 1A. INSTANCIA N. 1  
CARTAGENA**

SENTENCIA: 00102/2009

**ORDINARIO: 1589/08**

**PARTE DEMANDANTE:** ALBERTO MADRID ROSIQUE, JUAN GARCIA GARCIA,  
AMADOR ALARCON GARCIA Y OTROS  
**Procurador:** MARIA DEL MAR POSADAS MOLINA

**PARTE DEMANDADA:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO  
CAMPISTA CARAVANING LA MANGA  
**Procurador:** SOLEDAD PARA CONESA

M<sup>a</sup> del Mar Posadas Molina  
COLEGIADO N<sup>o</sup> 64  
28 MAYO 2009  
**NOTIFICADO**

**SENTENCIA**

En la ciudad de Cartagena, a 25 de mayo de 2.009.

Vistos por mí, José Francisco López Pujante, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de los de esta Ciudad, los presentes autos de Juicio Ordinario, promovidos a instancia de D. Juan García García y otros ochenta y siete demandantes, representados por la Procuradora Sra. Posadas Molina y defendidos por el Letrado Sr. Martínez García, contra la “Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravanning La Manga”, representada por la Procuradora Sra. Para Conesa y defendida por el Letrado Sr. Solano Álvarez, en este juicio que versa sobre impugnación de acuerdos de la referida Comunidad, y en atención a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que la meritada representación de la parte actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria de fecha 11 de diciembre de 2007, condenando a la Comunidad demandada a estar y pasar por dicha declaración, y con la adopción de cuantas otras medidas sean inherentes a dicho pronunciamiento, en particular, declare no haber lugar a la subida de cuotas para el ejercicio 2008 acordada en dicha asamblea.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada, que compareció y contestó a la demanda solicitando su desestimación y el dictado de sentencia por la que se absuelva a sus representada de las pretensiones efectuadas en su contra, y con imposición de las costas a la actora.



**TERCERO.-** Convocadas las partes a la Audiencia Previa establecida en la Ley, tuvo efecto la misma, no lográndose un acuerdo entre las partes, y una vez resueltas o subsanadas las cuestiones de índole procesal que pudieran obstar a la válida prosecución del juicio, se concedió la palabra a las partes para que, de acuerdo con el art. 426 de la LEC efectuasen las alegaciones complementarias o aclaraciones que tuvieran por conveniente, proponiendo prueba sobre los hechos controvertidos, y admitiéndose la que se estimó pertinente y útil, y todo ello, con el resultado que consta en el acta levantada a tal efecto y en el soporte de grabación a que se refiere el art. 147 de la citada ley procesal.

**CUARTO.-** Convocadas ambas partes al acto del juicio, y concurriendo las mismas, se practicaron las pruebas admitidas, formulándose a continuación por los Letrados sus conclusiones, quedando constancia de todo ello en el acta sucinta y soporte de grabación a que se refieren los arts. 146 y 147 de la LEC 1/2000.

**QUINTO.-** Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos, salvo el sistema de plazos, por impedirlo la práctica de otras actuaciones preferentes.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Solicita la parte actora, formada por ochenta y ocho propietarios de diversas parcelas integrantes de la Comunidad de Propietarios demandada, la declaración de nulidad de todos los acuerdos adoptados en la referida Junta de 11 de diciembre de 2007, alegando la privación indebida del derecho de voto que tuvo lugar en dicha Junta, la inexistencia de la doble mayoría exigida legal y reglamentariamente para la adopción de acuerdos, y la improcedencia de la aprobación de las cuentas anuales, que, en síntesis, no reflejan la verdadera situación económica de la Comunidad.

Frente a dicha reclamación, la demandada se opone alegando, en primer término, falta de legitimación activa, pues los propietarios demandantes no acreditan estar al corriente de sus cuotas, como tampoco se aporta el título del que resulte formar parte de la Comunidad, y no alcanzar la cuarta parte del total de cuotas conforme exige el Reglamento de Régimen Interior para poder impugnar los acuerdos adoptados en Junta. En segundo lugar, respecto del primer motivo de impugnación, que las cuotas exigidas en el momento de celebrarse la Junta estaban vigentes al haber sido aprobadas en la Junta del año 2006, que no fue impugnada; en cuanto al segundo motivo, que al tratarse de una comunidad de bienes del Código Civil, de conformidad con su art. 398 basta el voto de propietarios que sumen la mayoría de cuotas y, por lo que hace a la aprobación de las cuentas anuales, que las mismas han sido auditadas, resultando de tal auditoría que las cuentas reflejan la imagen fiel de la situación financiera de la comunidad.

**SEGUNDO.-** Respecto de la alegada falta de legitimación activa, no podemos aceptar tal motivo de oposición, ya que la cualidad de copropietarios de los demandantes resulta no solo de la información registral aportada por la actora, aún con posterioridad a la interposición de la demanda, sino también del acta de la Junta objeto de impugnación, en la que consta la identidad de muchos de los aquí demandantes.

Por lo que hace a la falta de acreditación del pago de las cuotas, de igual modo, tal pago resulta de los recibos aportados junto con la demanda, no habiendo especificado la parte demandada qué concreto demandante no ha acreditado estar al corriente en el abono de sus cuotas. En cualquier caso, la demandada se limita a alegar tal motivo de oposición, sin especificar si el requisito de estar al corriente en el pago de las cuotas resulta del reglamento de régimen interior o de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 18.2), y dado que no hemos encontrado tal requisito en el Reglamento, habrá que concluir que el mismo no es exigible para impugnar un acuerdo, ya que, como ha señalado la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Quinta, en Sentencias de fecha 16 de marzo de 2005 y 16 de octubre de 2006, la comunidad aquí demandada es una comunidad romana o "proindiviso" regulada por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, no siendo, por tanto, aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, sin que sea



necesario reproducir aquí los argumentos expuestos en tales resoluciones, que damos aquí por reproducidos.

Se alega igualmente por la demandada que las cuotas de los demandantes no alcanzan “la cuarta parte de los coeficientes de los comuneros”, porcentaje mínimo que aparece exigido en la regla 20, apartado d) del Reglamento para poder impugnar cualquier acuerdo. Sin embargo, resulta que ni en la demanda ni en la contestación se especifican las cuotas que suman los propietarios demandantes, lo que, entendemos, imposibilita estimar la alegada falta de legitimación. Por otra parte, aún en el caso de que los demandantes no alcanzaran el referido porcentaje sumando todas sus cuotas, entendemos que el requisito exigido en el Reglamento resulta contrario al derecho constitucional a la tutela judicial efectiva en su versión de acceso a la jurisdicción, siendo significativo en este sentido que ni la Ley de Propiedad Horizontal ni la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, exijan porcentaje mínimo alguno de copropietarios o socios para poder impugnar un acuerdo ante los tribunales.

**TERCERO.-** Respecto del primer motivo de impugnación, el argumento empleado por la parte actora se basa en que anulados judicialmente los acuerdos que fijaban las cuotas para los años 2003 y 2004, no alcanzado acuerdo alguno para las de 2005 en la Junta celebrada al efecto, y no habiéndose celebrado aún la Junta, ni aprobada por tanto, la cuota correspondiente al año 2006, las cuotas exigibles a la fecha en que se celebra la Junta impugnada serían las del año 2002, de modo que la privación de voto efectuada no es válida al exigirse a quienes se privó de tal derecho unas cuotas superiores a las vigentes.

Sin embargo, no podemos compartir tal argumento, en primer lugar, porque como señala la Sentencia de 1 de junio de 2006 dictada por este mismo Juzgado en el procedimiento de Juicio Verbal Núm. 251/06 (confirmada por la Audiencia Provincial, Rollo de Apelación núm. 59/07), la cuota vigente durante el año 2006 era la del ejercicio 2005 (no 2002); y, en segundo lugar, porque la demandada alega que durante el año 2007 (y a la celebración de la Junta cuyos acuerdos se impugnan) la cuota vigente era la aprobada en Junta celebrada en el año 2006, resultando del documento núm. 21 aportado por la propia parte actora, una cuota (trimestral) para el año 2007 de 356'26.-Euros (parcelas grandes), distinta también, de la de 2005.

En consecuencia, entendemos que la privación del derecho de voto que consta en el acta de la Junta impugnada se hizo teniendo en cuenta las cuotas vigentes a la fecha de la Junta.

**CUARTO.-** Por lo que hace a la mayoría exigible para la aprobación de los acuerdos impugnados, la parte actora entiende que resultaba exigible (en segunda convocatoria) el voto de la mayoría de los propietarios asistentes que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de los presentes, y ello, por aplicación de lo dispuesto en el art. 17.3º de la Ley de Propiedad Horizontal y, también, de la regla 20, apartado c) del Reglamento de Régimen Interior, que recoge la misma regla de doble mayoría. Por su parte, la demandada entiende, con base en la regla 18 de dicho reglamento, que la única mayoría exigible es la de cuotas, al computarse cada voto según la cuota o coeficiente de participación de su propietario.

La cuestión ya quedó resuelta por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 5ª, en Sentencia de 1 de julio de 2005 (Rollo de Apelación núm. 147-05), al confirmar que es exigible el sistema de doble mayoría, de partícipes y de cuotas, de asistentes y de capital, lo que resulta con toda claridad, además, de lo dispuesto en el art. 20, apartado c) del Reglamento, a la vista del cual, la interpretación que la demandada efectúa de la regla 18 resulta carente de justificación, ya sea en el tenor literal del reglamento, ya con relación al resto de la norma, pues la conformidad predicada del voto y la cuota, solo puede entenderse en relación con la citada regla 20, apartado c), de tal modo que es la propiedad de una cuota lo que da derecho al voto (para computar la mayoría de propietarios asistentes), siendo que para computar la mayoría de cuotas (o segunda mayoría) el voto se valora según la cuota.

Por lo tanto, todos los acuerdos adoptados en la Junta de 11 de diciembre de 2007, fueron aprobados de forma contraria al sistema de mayorías establecido en el propio reglamento, pues en segunda convocatoria no se alcanzó el voto favorable de la mayoría de los asistentes, aunque sí el de cuotas; los acuerdos adoptados son, por tanto, nulos.



Lo anterior determina, por una parte, que resulte innecesario el examen del último motivo de impugnación, referido en concreto al acuerdo de aprobación de las cuentas anuales, al ser nulo como los demás. Y, en segundo lugar, como se solicita en el suplico de la demanda, tal nulidad afecta también a la subida de cuotas acordada para el ejercicio 2008.

**QUINTO.-** Por último, conforme a lo previsto en el art. 394 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, procede imponer el pago de las costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de concordante y general aplicación al caso de autos

### **FALLO**

Que estimando en parte la demanda presentada por D. Juan García García y otros, contra la “Comunidad de Propietarios del Complejo Campista Caravaning La Manga”, declaro la nulidad de todos los acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria de fecha 11 de diciembre de 2007, entre ellos, la subida de cuotas acordada para el ejercicio 2008, condenando a la citada Comunidad a estar y pasar por dicha declaración, así como al pago de las costas causadas.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Murcia, que, en su caso, deberá prepararse ante este mismo Juzgado en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos y cuyo original se incluirá en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo.



**PUBLICACIÓN.-** La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada por el Sr. Juez que la suscribe hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe que obra en autos.